



PROVINCIA DI LIVORNO

Piazza del Municipio, 4 57123 Livorno - Tel. 0586.257111 Fax 0586.884057 - urp@provincia.livorno.it - www.provincia.livorno.it

PEC: provincia.livorno@postacert.toscana.it

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Comune di Collesalveti (LI)
Fraz. Guasticce - Loc. Svolta Biagi.

Ex Casello idraulico



SCHEMA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Determinazione valore di mercato immobile sito in Collesalvetti
Fraz Guasticce – ex casello idraulico - inutilizzato

**Data di riferimento della
valutazione:** Giugno 2023

Indirizzo: Collesalvetti (LI) –Fraz,Guasticce - Loc. Svolta Biagi.

Descrizione: Fabbricato rurale adibito per un periodo a casello idraulico a due piani fuori
terra ubicato lungo la viabilità provinciale in prossimità del fiume Tora..

Data di costruzione: Inizio '900

Consistenza: Superficie lorda complessiva: mq. 353
Superficie area scoperta: mq. 805,00
terrazzo: mq 51
Annesso mq.26
Superficie lorda ragguagliata: mq. 419

Proprietà: L'immobile è di proprietà della Provincia di Livorno

Attuale uso: inutilizzato

Identificativi catastali: Il bene in oggetto è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Collesalvetti Fig. 44
part.2 e 3.

Situazione locativa: Attualmente libero



OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti dal PNRR è stato valutato necessario avvalersi, per la copertura dei cofinanziamenti previsti dal *Next Generation EU*, anche dei beni immobili, afferenti al Patrimonio immobiliare dell'Ente ed iscritti nel Piano delle Alienazioni 2023 – 2025.

Lo scopo della presente stima è quindi la determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una costruzione a due piani (piano terreno e primo) con annessi un ripostiglio e la corte di pertinenza, ubicata nella Frazione Guasticce del Comune di Collesalveti alla Via delle Colline, n.40.

Il bene è ubicato in area rurale, costituita prevalentemente da fabbricati a destinazione residenziale/rurale, posto lungo la Strada Statale n.555 nel tratto che collega i centri urbani di Guasticce e Vicarello, da considerarsi quindi soddisfacente la viabilità anche per la vicinanza alla Strada di Grande Comunicazione denominata "FI-PI-LI".



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione, è costruito in muratura con copertura in laterizio a doppia falda inclinata, infissi in legno. Si presenta in pessimo stato di conservazione, è inagibili l'edificio ha accesso fronte strada, tramite un cancello facente parte di una recinzione parziale ed anch'essa in precario stato manutentivo.

Il fabbricato è composto da un ingresso, sei vani al piano terra, un bagno ricavato tra i due piani in un corpo esterno alla sagoma dello stesso, quattro vani al primo piano da cui si accede ad una terrazza di circa mq. 51, ed una scala interna che funge da collegamento tra i due piani.

L' annesso esistente nella corte pertinenziale ha superficie di circa mq. 26 e risulta anch'esso inagibile.

L'immobile nel suo complesso si presentava, al momento del sopralluogo in evidente stato di abbandono ed in condizioni alquanto fatiscenti come risulta ben evidente dalla documentazione fotografica allegata.



PROPRIETÀ

Il Fabbricato p stato trasferito con VERBALE del 04/12/2003 Pubblico ufficiale REGIONE TOSCANA Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 543 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 7272 registrato in data 16/12/2003 - VERBALE DI CONSEGNA Voltura n. 5020.1/2004 - Pratica n. LI0014235 in atti dal 03/02/2004

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita Il bene in oggetto è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Collesalveti Fg. 44 part.2 e 3.

. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente strumento urbanistico l'area cime "rB - ristrutturazione edilizia"

Regolamentato dall'Art. 87.della normativa categoria di intervento "iB": ristrutturazione edilizia. Ai sensi della L.R. 65/2014 art.135 comma 2 lett.d), la presente categoria corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa

Conformità Urbanistico/Catastale

La redazione della presente perizia è stata svolta in ottemperanza a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali" relative all'Avviso d'Asta Vendita Immobili ed in conformità ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito con leggen.° 410 del 23/11/2001, che consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero delle dichiarazioni a carico dell'alienante circa la regolarità urbanistico/edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti.

Vincoli

L'immobile oggetto di stima non risulta essere sottoposto a particolari vincoli storico-architettonici e/o paesaggistici; per esso risultano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione

CONSISTENZA

La consistenza riportata in tabella è stata calcolata sulla base della planimetria estratta gli atti dal Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti.

Si riportano di seguito le superfici lorde relative alla SEL (Superficie Esterna Lorda) dei locali principali e la SA (Superficie Accessoria) delle pertinenze esclusive dell'immobile

Superficie piano terra	mq. 209,
Superficie piano primo	mq. mq. 144,00
Superficie terrazza (P I)	mq. 51,00 *
Superficie annesso	mq. 26,00
Superficie area di pertinenza	mq. 805,00

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è inutilizzato da più di 10 anni, è inagibile e in pessimo condizioni. L'accesso è impedito dalla fitta vegetazione.

. SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile allo stato attuale risulta libero .

Epoca di riferimento

La valutazione è riferita al mese di giugno 2023 (sopralluogo effettuato nel maggio del 2023).

Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Per avere una lettura omogenea dei dati e tenere in giusto conto le superfici destinate a usi diversi, è necessario utilizzare parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo effettivo delle superfici rispetto all'uso principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante ai fini del corretto computo della consistenza.

Ciò si ottiene applicando dei coefficienti di omogeneizzazione/ragguaglio alle superfici lorde in precedenza indicate.

Al fine della determinazione della superficie, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, facendo quindi riferimento alla superficie commerciale.

Alla superficie delle unità principali, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie virtuale complessiva commerciale

La superficie lorda “virtualizzata” del bene in argomento, risulta determinata come di seguito :

Attuale utilizzo	Sup. Lorda (Mq)	Coeff. Virt.ne (%)	Sup. Lorda Virtualizzata (Mq)
Vani principali piano terra	209	1,00	209,
“ “ piano secondo	144	1,00	144
Terrazza	51	0,30	15
annesso	26	0,25	7
Area esterna	805		44
Totale			419

LA VALUTAZIONE

Ipotesi di trasformazione del cespite immobiliare

Il procedimento di stima per valore di trasformazione risulta essere il più impiegato per beni di questo genere. Il procedimento ipotizza un uso residenziale dei volumi esistenti nello stato in cui si trovano ad oggi.

Per la durata complessiva dell'intervento si prevede un periodo di tre anni.

Un anno per la fase di rilievo, progettazione architettonica e strutturale, ottenimento autorizzazioni comunali, un anno per i lavori e un anno per la commercializzazione del cespite trasformato

Per la valutazione del fabbricato principale sarà quindi utilizzata la formula :

$$V_t = [V_{pf} - K]/q * n$$

dove:

V_{pf} = Valore del bene trasformato

K = Costo di trasformazione

q = $(1+r)$

n = Tempistica dell'operazione

- Quantificazione di Vpf

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore oltre a rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona:

Compravendite:

Zona ▶ Frazioni Vicarello Guasticce

Immobili Principali (1)
RES ▶ A02 ▶ Abitaz. civile ▶ PIAZZA I MAGGIO 2 ▶ 4 vani

Venduto a **113.000 €**

Superficie Comm. **60.0 M²**
⚠ Superficie approssimativa

Totale coperti **60 M²** (1 Unità)

Euro **1883 M²**

Dati per recupero atto notarile

▶ Comune **C869** ▶ Sezione ▶ Foglio **30** ▶ Particella **177** ▶ Data Stipula **Febbraio 2021**

Zona ▶ Frazioni Vicarello Guasticce

Immobili Principali (1)
RES ▶ A02 ▶ Abitaz. civile ▶ VIA DELLE ROSE 15 ▶ 6 vani

Altri immobili & Pertinenze (1)
PER ▶ Co6 ▶ Autorim./P.Auto ▶ VIA DELLE ROSE 15 ▶ 18 mq ▶ 9.0 M² Commerciali

Venduto a **215.000 €**

Superficie Comm. **114.0 M²**
⚠ Superficie approssimativa

Totale coperti **105 M²** (1 Unità)

Totale Pertinenze **18 M²** (1 Unità)

Euro **1885 M²**

Dati per recupero atto notarile

▶ Comune **C869** ▶ Sezione ▶ Foglio **41** ▶ Particella **183** ▶ Data Stipula **Settembre 2020**

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ COLLESALVETTI ▶ VIA DELLE MEDAGLIE D' ORO 3

Zona ▶ Frazioni Vicarello Guasticce

Immobili Principali (1)
RES ▶ A02 ▶ Abitaz. civile ▶ VIA DELLE MEDAGLIE D' ORO 3 ▶ 77 mq

Venduto a **142.000 €**

Superficie Comm. **77.0 M²**

Totale coperti **77 M²** (1 Unità)

Euro **1844 M²**

Dati per recupero atto notarile

▶ Comune **C869** ▶ Sezione ▶ Foglio **31** ▶ Particella **41** ▶ Data Stipula **Aprile 2021**

Annunci immobiliari agenzie e privati:

1° Offerta ↔ a 23 Metri
Eliminata da mesi 4



APPARTAMENTO » NON INDICATO » APPARTAMENTO VIA DELLE ROSE , COLLESALVETTI » NUOVO » PIANO 1

■ ■ ■ Sul mercato per mesi 14 > [Vista Stradale](#) > [Mostra Dati Catastali](#)

Piano specifico 1 > Stato locativo Nuovo

Vani 4 Bagni 1 servizio

Parcheggio p.auto box

In bella zona residenziale, tranquilla e vicino a comodità e servizi, abitazione recentemente ristrutturato con ottime rifiniture, posto al piano primo di più' ampio fabbricato condominiale con ingresso da scala esterna che serve quattro appartamenti. L'immobile e' composto da ingresso living nel soggiorno collegato all'angolo cottura da un arco con mattoncini a faccia vista. La zona notte e' caratterizzata da una grande camera matrimoniale con affaccio sul verde e da una seconda camera media, oltre a servizio igienico provvisto di doccia e finestra. La proprietà e' corredata da doppio balcone, di cui uno verandato, corte a comune con posto auto e garage esclusivo. Libero da subito. Guastice - CollesalvetiAppartamento in vendita - 4 vani -----

M² 80
159,000 €
AGENZIA

[Aggiungi a Report ➔ ✓](#)

APPARTAMENTO ▶ LIBERO ▶ APPARTAMENTO VIA DON LUIGI STURZO 120, COLLESALVETTI ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO ULTIMO M² 100 198.000 €
 ▶ [Sul mercato da mesi 13](#) ▶ [Vista Stradale](#) ▶ [Mostra Dati Catastali](#)
 Piano specifico ultimo piano ▶ **Stato locativo** Abitabile
 Vani 5 **Bagni** 1 servizio
 Parcheggio p.auto
 Appartamento al primo ed ultimo piano di palazzina indipendente nel centro del paese ed in prossimit...

[APPARTAMENTO ▶ LIBERO ▶ APPARTAMENTO COLLESALVETTI ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO RIALZ.](#)
M² 120
245.000 €

[» ▶ Sul mercato da mesi 3 ▶ \[↓ Vista Stradale\]\(#\) ▶ \[Mostra Dati Catastali\]\(#\)](#)

Piano specifico p. rialzato ▶ Stato locativo Abitabile

Vani 3 **Bagni 1** servizio

A pochi passi dal centro del paese in posizione tranquilla e silenziosa, abitazione GUASTICCE APPARTAMENTO IN PALAZZINA CON TAVERNA E GIARDINO in palazzina bifamiliare al piano terra rialzato con cortile-giardino esclusivo su tre lati con passo carrabile ed ampio posteggio interno- composto da ampio ingresso, sala, cuc. abitabileabile con ripostiglio e veranda, 2 ampie camere matrimoniali possibilità terza, piccolo studio. Al piano seminterrato ampi locali di sgombero finestrati per una superficie complessiva di 120 mq con altezza 2.10 metri con possibilità di ricavare ampia taverna. Completa la proprietà un'ampia tettoia regolarmente autorizzata e ripostiglio-lavanderia esterno in muratura e pozzo. L'immobile pur essendo tutto funzionante e.....

AGENZIA

[Aggiungi a Report](#)

RESIDENZIALE ▶ VILLA-VILLINO UNIFAMILIARE VIA DEL GIRASOLE 36, COLLESALVETTI ▶ IN STATO MEDIO

 ▶ Sul mercato per mesi 5 ▶ [↓ Vista Stradale](#) ▶ [Mostra Dati Catastali](#)

Vani o ▶ Composto da salone doppio tre 5 4 camere abbi 1 servizio **Bagni 1 servizio**

Parcheggio p.auto

Vendita residenziale di 150 mq in stato medio, piano in edificio di tipologia economica. o locali composto da salone doppio tre 5 4 camere cucina abbi 1 servizio, balconi giardino, p.auto...

M² 150
 280.000 €

AGENZIA

Aggiungi a Report ➔

In base alle quotazioni rilevate si assume quindi, per lo stabile in oggetto, tenendo in considerazione la sua ubicazione il valore di € **1.900,00/mq.**

	S.L.V	Valore	Valore complessivo Vpf
	mq. 419	€ 1900/mq	€ 796.100,00

– Quantificazione di K

(Ct) Costo di trasformazione

Le superfici desunte della consistenza assommano a **mq 419**.

Il totale è comprensivo degli spazi interni ed esterni e della terrazza opportunamente ragguagliata.

Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al recupero del complesso a fini residenziali si sono utilizzate anche le seguenti pubblicazioni:

- *Prezzario delle tipologie edilizie dell'Ordine Ingegneri di Grosseto ;*
- *Tabelle costi ristrutturazione Ordini Professionali*

I valori utilizzati per i lavori di ristrutturazione dello stabile, sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, sono valutati in:

• Costo di costruzione dell'edificio	50% di Vmt
• Spese Tecniche professionali	8% di Vmt
• Oneri comunali	5% di Vmt
• Utile	10% di Vmt
• Spese di commercializzazione	1% di Vmt
Oneri finanziari	1% di Vmt

Pari al 75% del valore finale $V_{pf} \ 796.100 \times 75\% = 597.075$

– Determinazione di V_t

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore V_t ricondotto all'attualità, si riporta infine la formula :

$$V_t = [V_{pf} - K] / (1 + r)^n$$

r = tasso di sconto all'attualità (utilizzato 3,30 % pari al tasso dei titoli di stato a 5 anni).

Si ottiene quindi :

$$V_t = \frac{\text{€ } 796.100 - \text{€ } 597.075}{(1 + 0,0330)^3} = \text{€ } 180.553 \quad \text{arrotondati a} \quad \text{€ } 180.000,00$$

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare, risulta pari a

€ 180.000,00 (diconsi Euro centottanta/00)

- Allegato 1 - Planimetrie catastali;
- Allegato 2 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 3 - Visure Catastali;
- Allegato 4 - Fotografie

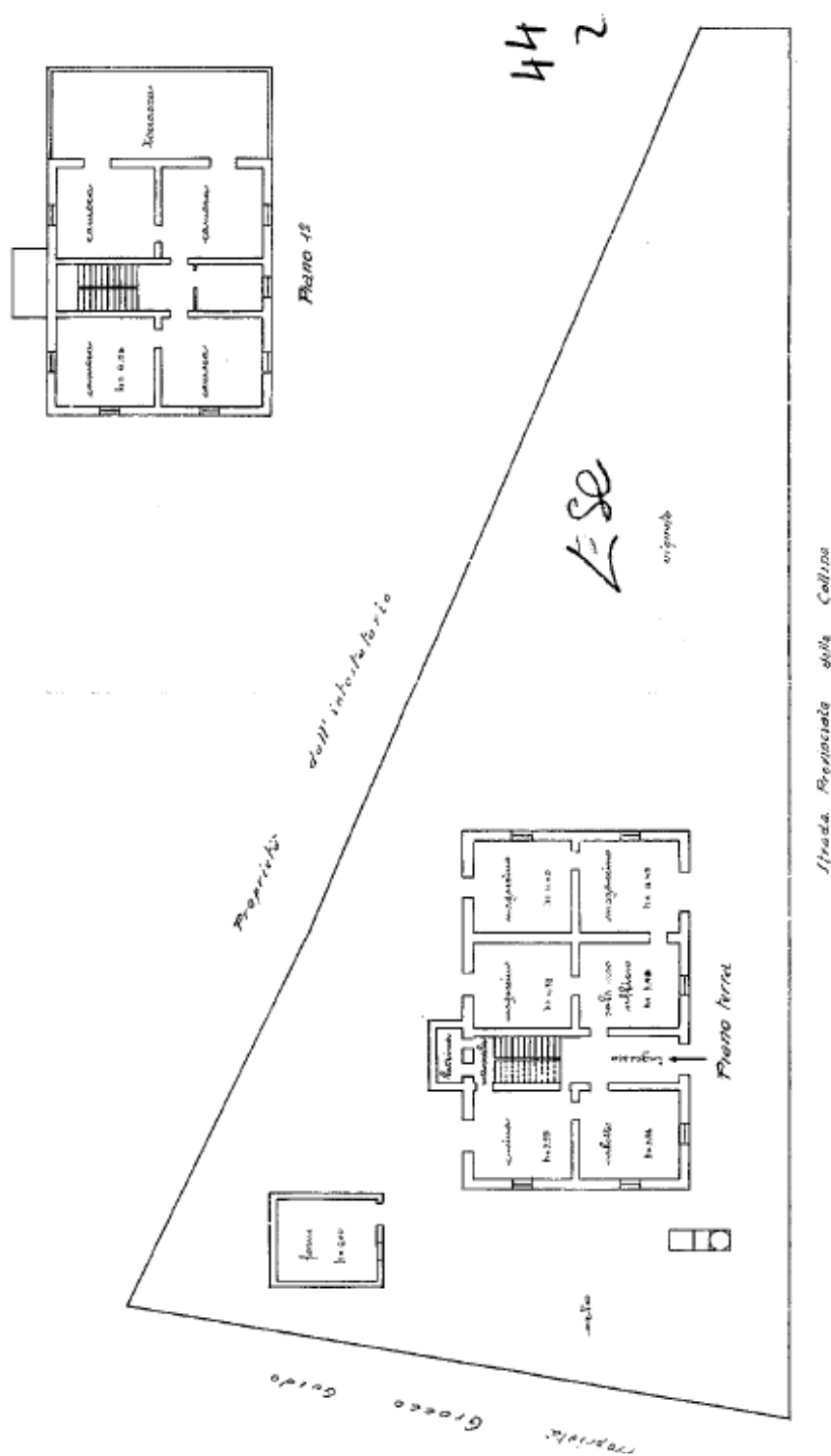
Livorno li 05/06/2023

IL TECNICO

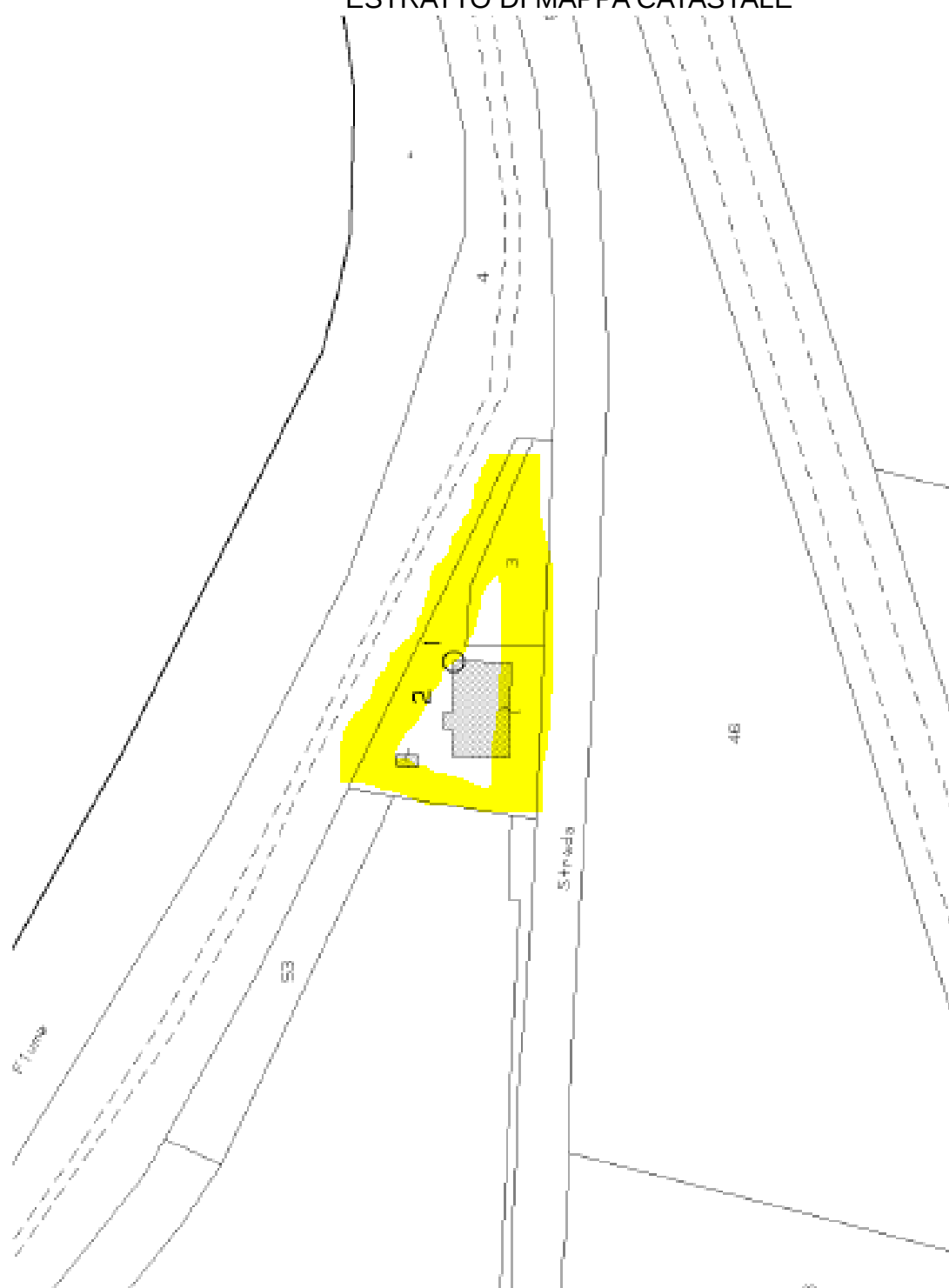
(geom. Massimo Farabollini)
(geom. Michele Bergagnini)

IL RESPONSABILE
(Dott.ssa Anna Roselli)

ALLEGATO 1 PLANIMETRIA CATASTALE



ALLEGATO 2
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



ALLEGATO 3 VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/02/2023
Ora: 14:24:45
Numero Pratica: T216269/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 08/06/2010	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore	
Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)	
Foglio 44 Particella 2	
Foglio 44 Particella 31	
VIA DELLE COLLINE n. 54 Piano T - 1	
Partita: 1179	
dal 08/06/2010 al 03/08/2012	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/06/2010 Pratica n. LI0076933 in atti dal 08/06/2010
Immobile attuale	
Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)	
Foglio 44 Particella 2	
Foglio 44 Particella 3	
VIA DELLE COLLINE n. 54 Piano T - 1	
dal 03/08/2012	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2012 Pratica n. LI0102159 in atti dal 03/08/2012
Immobile attuale	
Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)	
Foglio 44 Particella 2	
Foglio 44 Particella 3	
VIA POGGIO DI MEZZO n. 54 Piano T - 1	

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore	
Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)	
Foglio 44 Particella 2	
Foglio 44 Particella 31	
Rendita: Lire 1.656	
Categoria A/2^o , Classe 1 , Consistenza 12,0 vani	
Partita: 1179	
dal 01/01/1992 al 08/06/2010	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile predecessore	
Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)	
Foglio 44 Particella 2	
Foglio 44 Particella 31	
Rendita: Euro 681,72	
Rendita: Lire 1.320.000	
Categoria A/2^o , Classe 1 , Consistenza 12,0 vani	

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2023

Dati identificativi: Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)

Foglio 44 Particella 2

Foglio 44 Particella 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)

Foglio 44 Particella 2

Foglio 44 Particella 3

Classamento:

Rendita: Euro 681,72

Categoria A/2^a, Classe 1, Consistenza 12 vani

Foglio 44 Particella 3

Indirizzo: VIA POGGIO DI MEZZO n. 54 Piano T - 1

> Intestati catastali

> 1. AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO (CF 80011010495)

Sede in LIVORNO (LI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 08/06/2010

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)

Foglio 44 Particella 2

Foglio 44 Particella 31

📅 dal 08/06/2010

Immobile attuale

Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)

Foglio 44 Particella 2

Foglio 44 Particella 3

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
08/06/2010 Pratica n. LI0076933 in atti dal 08/06/2010
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
8264.1/2010)

Partita: 1179

dal 08/06/2010

Immobile attuale

Comune di COLLESALVETTI (C869) (LI)

Foglio 44 Particella 2

Foglio 44 Particella 3

Rendita: Euro 681,72

Categoria A/2^a, Classe 1, Consistenza 12,0 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
08/06/2010 Pratica n. LI0076933 in atti dal 08/06/2010
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
8264.1/2010)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di COLLESALVETTI (C869)(LI) Foglio 44 Particella 2

> 1. DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER OPERE IDRAULICHE DI SECONDA CATEGORIA

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal impianto al 04/12/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

> 1. AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO (CF 80011010495)

Sede in LIVORNO (LI)

dal 04/12/2003 al 08/06/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VERBALE del 04/12/2003 Pubblico ufficiale
REGIONE TOSCANA Sede FIRENZE (FI) Repertorio
n. 543 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 7272
registrato in data 16/12/2003 - VERBALE DI
CONSEGNA Voltura n. 5020.1/2004 - Pratica n.
LI0014235 in atti dal 03/02/2004

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COLLESALVETTI (C869)(LI) Foglio 44 Particella 2

> 1. AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO (CF 80011010495)

Sede in LIVORNO (LI)

dal 08/06/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. del 08/06/2010 Pratica n. LI0076933 in atti dal
08/06/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
(n. 8264.1/2010)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO 4
FOTOGRAFIE

FOTO ATTUALI





a seguire FOTO dell'anno 2008



